

Investissements collectifs dans des bâtiments / Bases légales

Généralités

Lorsque deux ou plusieurs exploitations agricoles décident d'investir ensemble dans un bâtiment à des fins économiques, elles doivent respecter un certain nombre de bases légales. La conclusion d'un contrat écrit est gage de confiance. Souvent, l'utilisation à plusieurs d'un bâtiment ne se limite pas seulement au bâtiment lui-même, mais s'étend à de nombreuses autres choses matérielles ou immatérielles. Les conditions de base de l'utilisation commune peuvent être réglées par la constitution de différentes formes de collaboration. Si une chose est non seulement utilisée mais aussi achetée, produite et/ou maintenue à plusieurs, on parle de propriété de plusieurs sur une chose. Les art. 646 et suivants du code civil suisse (CC) en établissent les principes légaux.

Avec la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), la Confédération le maintien des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, ainsi que l'amélioration des structures. Toutefois, l'interdiction de partage matériel et de morcellement applicable aux entreprises et immeubles agricoles admet des exceptions, notamment «si la séparation est effectuée afin de mettre en place un bâtiment d'exploitation servant à une entreprise collective» (art. 60, al. 1, let. i, LDFR). De telles exceptions sont dans tous les cas sujettes à autorisation.

S'il est prévu de demander un crédit d'investissement pour réaliser l'investissement commun, les dispositions de l'ordonnance sur les améliorations structurelles (OAS) s'appliquent en plus.

Sauf dans le cas où l'utilisation du bâtiment par les exploitations est indépendante, c'est-à-dire lorsque le bâtiment est divisé en locaux autonomes utilisés séparément par chacune des exploitations, il est nécessaire de faire une communauté (partielle) d'exploitation pour préserver l'indépendance des exploitations partenaires au regard de l'OTerm.

Les bases légales mentionnées peuvent être consultées dans leur intégralité sur le site de la Confédération sous la rubrique Recueil systématique (recherche avec le titre de l'acte, son abréviation, le numéro RS ou un terme clé).

Définition juridique :

Les conditions à remplir pour former une communauté d'exploitation susceptible de bénéficier d'avantages légaux et donc d'être reconnue en tant que telle sont définies à l'art. 10 de l'ordonnance sur la terminologie agricole (OTerm). Les principaux critères sont les suivants :

- avant de constituer la communauté, les exploitations ont travaillé indépendamment l'une de l'autre pendant au moins trois ans;
- elles sont éloignées, par la route, de 15 km au maximum;
- la terre et les bâtiments sont laissés pour usage commun;
- les membres ne sont pas occupés à plus de 75 % en dehors de la communauté d'exploitation;
- la collaboration est réglée dans un contrat écrit.

S'agissant de la détention de choses en commun, le code civil fait la distinction entre copropriété et propriété commune.

- Lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires (art. 646 CC). Chacun des copropriétaires a les droits et les charges du propriétaire en raison de sa part.
- Lorsque plusieurs personnes formant une communauté en vertu de la loi ou d'un contrat sont propriétaires d'une chose, le droit de chacune s'étend à la chose entière (art. 652 CC). Autrement dit, contrairement à ce qui est le cas pour la copropriété, dans le cas de la propriété commune, c'est la communauté seule qui peut disposer de la chose.

Propriété foncière commune et la LDFR:

L'établissement d'une propriété foncière collective en agriculture, p. ex. en droit de superficie, est sujet à autorisation de l'autorité cantonale compétente. Pour obtenir cette autorisation, il faut notamment tenir compte des principes suivants:

- L'établissement d'un droit de superficie en vue de la construction d'un bâtiment commun n'est autorisé que si ce bâtiment sert à une entreprise collective (art. 58 ss LDFR). On adressera la demande d'autorisation à l'autorité cantonale compétente.
- Si les rapports contractuels de propriété commune ou de copropriété sur un immeuble agricole prennent fin, chacun des propriétaires communs ou des copropriétaires peut demander que l'immeuble lui soit attribué à certaines conditions (art. 36, al. 2, LDFR).
- En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur une entreprise agricole, il existe un droit de préemption en faveur du copropriétaire qui entend exploiter l'entreprise lui-même (art. 49 LDFR).
- Pour financer la construction d'un bâtiment commun, les partenaires doivent généralement grever leurs «immeubles principaux» d'un gage collectif. Le régime de la charge maximale (art. 73 LDFR) s'applique. Des exceptions sont toutefois possibles en vertu de l'art. 75 ss LDFR.
- La demande écrite doit être adressée au canton avec les documents nécessaires. On trouve généralement les formulaires ad hoc sur les sites Internet des services compétents. Dans tous les cas, on joindra une copie du contrat de droit de superficie. Il ne sera possible d'inscrire le droit de superficie au registre foncier qu'une fois le projet approuvé.

Mesures d'amélioration structurelle pour propriétaires communs :

Des entreprises collectives peuvent bénéficier d'une aide financière au même titre que des entreprises individuelles à certaines conditions. Les détails sont réglés dans l'ordonnance sur les améliorations structurelles (OAS).

- Une communauté (partielle) d'exploitation peut, comme une entreprise individuelle, demander une contribution pour son investissement dans un/des bâtiment/s. La durée de l'accord liant la communauté doit être au moins égale à la période de remboursement du crédit d'investissement, ou de 15 ans pour une contribution. Pour le reste, les mêmes exigences s'appliquent que pour les entreprises individuelles.

Bases légales pour des investissements collectifs dans des bâtiments

Thème / domaine	Base légale	Lien
Copropriété	Droits réels, propriété de plusieurs sur une chose, art. 646 ss CC	https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19070042/index.html
Copropriété	Droit foncier rural, art. 49 ss LFDR	https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19910253/index.html
Droit de superficie / servitudes	Droits réels, usufruit et autres servitudes, droit de superficie, art. 779 ss CC	https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19070042/index.html
Droit de superficie / servitudes	Droit foncier rural, restrictions de droit public dans les rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles, art. 58 ss LDFR	https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19910253/index.html
Droit de superficie / servitudes	Ordonnance sur les améliorations structurelles, exploitation affermée, durée du droit de superficie, art. 5 OAS	https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2022/754/fr
Propriété commune / société de personnes	Droit des obligations, société simple, art. 530 secco	https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19110009/index.html
Propriété commune / société de personnes	Code des obligations, société à responsabilité limitée, art. 772 ss CO	https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19110009/index.html
Propriété commune / société de personnes	Code des obligations, société anonyme, art. 620 ss CO	https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19110009/index.html
Propriété commune / société de personnes	Ordonnance sur la terminologie agricole, sociétés de personnes, projets collectifs, art. 2, 6 et 10 OTerm	https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19983381/index.html
Propriété commune / société de personnes	Ordonnance sur les paiements directs, sociétés de personnes, regroupement de plusieurs exploitations, art. 3, 9 et 90ss OPD	https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20130216/index.html
Constructions destinées à un usage commun	Ordonnance sur l'aménagement du territoire, Constructions destinées à un usage commun, art. 35 OAT	https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20000959/index.html
Soutien financier / viabilité	Ordonnance sur les améliorations structurelles (OAS)	http://www.suissemelio.ch/

Recommandation : en cas d'incertitude concernant les critères de reconnaissance et les mesures de politique agricole, s'adresser à l'autorité cantonale compétente ou au service de vulgarisation agricole.

Offres de conseil sur les investissements collectifs dans des bâtiments :

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#)

Droit de superficie

Un investissement immobilier en propriété commune lie les participants à long terme. L'avantage est que les risques et les coûts fixes ainsi que les frais d'entretien du bâtiment sont partagés. La division du risque se traduit également par une responsabilité conjointe et solidaire, c.-à-d. que chaque participant répond solidairement du bien en propriété commune. Afin de garantir la transparence et l'équité des rapports de propriété et des comptes, il est conseillé de régler clairement la propriété commune et son exploitation.

Afin d'établir des rapports de propriété clairs, l'investissement collectif peut être réalisé dans le cadre d'un droit de superficie non distinct ou d'un droit de superficie distinct et permanent.

Droit de superficie non distinct ou distinct pour un investissement interentreprises dans un bâtiment?

Le choix du type de droit de superficie doit être clarifié dans le cas individuel.

Le **droit de superficie non distinct** est convenu dans un contrat entre les parties, qui règle l'investissement collectif et les modalités de sortie, le cas échéant. Il peut s'agir d'une servitude foncière ou d'une servitude personnelle. Il comprend des éléments aussi bien du droit de servitude que du droit de propriété et confère au superficiaire le droit d'ériger un bâtiment sur le terrain (grevé) d'un tiers (superficiant). Dans ce cas, le superficiaire devient le propriétaire du bâtiment mais pas du terrain. Pour établir un droit de superficie non distinct, la forme écrite simple suffit. Une durée contractuelle fixe doit être convenue. Il n'est pas possible de prévoir une dissolution anticipée.

Le **droit de superficie distinct et permanent** doit quant à lui être inscrit comme immeuble au registre foncier. Considéré comme une servitude foncière, il est établi pour 30 ans au moins ou pour une durée indéterminée (99 ans au maximum). Pour le reste, les mêmes normes s'appliquent que pour d'autres immeubles. Si une parcelle à droit de superficie doit être créée pour la construction d'un bâtiment commun, toutes les parties peuvent en devenir propriétaires. Le détenteur du droit de superficie et propriétaire de ladite parcelle a le droit de la mettre en gage. De cette manière, une sécurité peut également être fournie à chaque copropriétaire et investisseur individuel. L'établissement d'un droit de superficie distinct et permanent doit être certifié par un notaire. Dans le contrat correspondant, il est possible de convenir de modalités de sortie avant terme.

Exploitation du bâtiment commun

Les modalités de l'exploitation du bâtiment commun dépendront de la forme de société retenue. On trouvera des informations sur les différentes formes de société dans la boîte à outils 3.

Il n'est pas toujours facile de décider de la forme juridique appropriée pour une communauté d'exploitation. Il vaut la peine d'en discuter avec un spécialiste.

Offres de conseil sur les investissements collectifs dans des bâtiments:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#)